

### Sozialräumliche Differenzen in Großstadregionen des mittleren und östlichen Europa: ein Überblick

Brade, Isolde; Herfert, Günter; Wiest, Karin

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Brade, I., Herfert, G., & Wiest, K. (2010). Sozialräumliche Differenzen in Großstadregionen des mittleren und östlichen Europa: ein Überblick. *Europa Regional*, 16.2008(1), 3-15. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48039-0>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Sozialräumliche Differenzierung in Großstadtreionen des mittleren und östlichen Europa – ein Überblick

ISOLDE BRADE, GÜNTER HERFERT und KARIN WIEST

---

## **Zusammenfassung**

Im Mittelpunkt des Beitrags stehen markante Stadtentwicklungsprozesse, die sich in mittel-/osteuropäischen Stadtreionen seit Anfang der 1990er Jahre vollziehen. Unterschiedliche Bedingungen des Wohnungsmarktes, spezifische demographische und sozioökonomische Strukturen in den Städten Vilnius, Budapest, Leipzig, St. Petersburg und Sofia sind Ursachen für den unterschiedlichen Verlauf sozialräumlicher Differenzierung. Bei aller Individualität lassen sich dennoch gemeinsame Trends der Stadtentwicklung erkennen: Die Suburbanisierung ist einer der bedeutendsten raumprägenden Prozesse in postsozialistischen Stadtreionen. Daneben repräsentieren abgeschlossene und überwachte Wohnkomplexe sowohl in Form neuer suburbaner als auch innerstädtischer Wohnprojekte einen wichtigen neuen Bestandteil der Wohnungsmärkte. Hingegen sind *Gentrification*-Prozesse im Sinn einer starken baulichen Aufwertung in Kombination mit dem Zuzug einkommensstarker und hoch qualifizierter Bevölkerungsschichten in die innenstadtnahen Bereiche in den betrachteten Städten nur punktuell zu beobachten. Die baulich homogenen Großwohnsiedlungen der sozialistischen Ära, deren Bedeutung für die Wohnversorgung zum Teil von erheblicher Bedeutung ist, sind von einem downgrading bedroht.

*Stadtentwicklung, Gated communities, Großwohnsiedlungen, Gentrification, Segregationsforschung, Suburbanisierung*

## **Abstract**

### **Socio-spatial Differentiation in Metropolitan Regions of Central and Eastern Europe – an Overview**

The article reviews segregation research in former communist countries exemplified by prominent socio-spatial structures and processes in Central-East European urban regions since the beginning of the 1990ies. The statement focuses on recent processes in the cases of St. Petersburg, Budapest, Sofia, Vilnius and Leipzig. Nevertheless there are different structures of the housing market as well as demographic and socio-economic developments prevailing in these city regions, some common trends can be identified: a basic pattern is the popularity of the suburban single-family housing ideal. Also the emerging new gated communities most notably symbolize the change in post-socialist urban societies. On the other hand gentrification in terms of a significant structural upgrading combined with an influx of high-income, highly-skilled strata into inner-city areas appears so far to be limited to isolated cases. The large scale housing estates of the socialist period which are substantial for the housing supply of the population in CEE-Cities are partly endangered by downgrading processes. Against this backdrop comparative empirical studies with respect to variable and increasing social inequality in former socialist countries can be considered as a desideratum.

*urban development, gated communities, large scale housing estates, gentrification, residential segregation, suburbanisation*

## **Einleitung**

Sozioökonomische Veränderungen im Kontext der Globalisierung und der Abbau sozialstaatlicher Fürsorge in postindustriellen Gesellschaften haben zu wachsenden sozialen Polarisierungen und zur Fragmentierung urbaner Strukturen geführt. In diesem Zusammenhang wird seit den frühen 1990er Jahren immer wieder diskutiert, in welchem Ausmaß Gentrifizierung, urbane Marginalisierung und isoliertes elitäres Wohnen das Leben in den Städten zukünftig prägen werden. In den Metropolen des mittleren und östlichen Europas haben Fragen nach sozialräumlichen Differenzierungen vor allem seit dem Zerfall der zentral gesteuerten Regulationsmechanismen zu Beginn der 1990er Jahre stark an Bedeutung gewonnen. Hier wurden durch umfangreiche Privatisierungsprozesse und veränderte Handlungsmög-

lichkeiten auf den neu entstandenen Wohnungsmärkten völlig neue Rahmenbedingungen der Wohnversorgung geschaffen. Gleichzeitig sind durch den sozioökonomischen Wandel der Lebensverhältnisse und den Transfer westlicher Wohnideale neue Nachfragestrukturen entstanden. Im folgenden Beitrag werden nach der Darstellung des Standes der Segregationsforschung in mittel- und osteuropäischen Ländern markante sozialräumliche Strukturen und Prozesse am Beispiel der Stadtreionen St. Petersburg, Budapest, Sofia, Vilnius und Leipzig im Spannungsfeld von individuellen Pfaden und postsozialistischen Mustern der Stadtentwicklung skizziert. Die sehr unterschiedliche Größe der Untersuchungsstädte, ihre unterschiedlichen Wohnungsmarktstrukturen und demographischen Entwicklungen sollen dabei einen Einblick in die Vielfalt so-

zialräumlicher Prozesse in ehemals sozialistischen Städten unter differenzierten Rahmenbedingungen vermitteln. Die Darstellung beruht auf einer Vorstudie zu einem von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Projekt, das seit 2007 am Leibniz-Institut für Länderkunde bearbeitet wird.

### **Segregationsforschung in mittel- und osteuropäischen Ländern „Sozialistische“ Segregationsprozesse vor 1990**

Im Gegensatz zu den Entwicklungen in den Stadtreionen der westlichen Länder ist die Entwicklung der Städte in den mittleren und östlichen Ländern Europas bis zu deren Systemwandel von der sozialistischen Planwirtschaft zu marktwirtschaftlichen Strukturen sehr viel weniger erforscht worden. Segregation als Projektion sozialer Ungleichheit im

Raum war ein gesellschaftspolitisches Tabuthema und wurde in der Literatur über die Entwicklung sozialistischer Städte selten thematisiert. Einerseits hatte dieses Phänomen tatsächlich nicht die Bedeutung wie in westlichen Städten, da die gesellschaftlichen Gegensätze zwischen ökonomischer Marginalität und Reichtum kaum ausgeprägt waren (OSWALD u. VORONKOW 2002, S. 140; BURDACK u. RUDOLPH 2001, S. 262; BATER 1980, S. 102ff.). Andererseits konnten sich Untersuchungen zu sozialräumlichen Differenzierungen in der Regel auf keine tief greifenden empirischen Erhebungen bzw. ausreichend zugängliche Datenmaterialien stützen (siehe FRENCH u. HAMILTON 1979; BATER 1980; ANDRUSZ 1984). Einige wenige empirisch gestützte Untersuchungen zum Phänomen residenzieller Segregation in sozialistischen Städten finden sich für die Entwicklungen in sowjetischen Städten (FRENCH u. HAMILTON 1979), in Budapest (LADÁNYI 1989) und am Beispiel der demographischen Segregation in Warschau (DANGSCHAT 1987). Diese Studien zeigen unter anderem, dass Segregationsprozesse „sozialistischer Art“ in den einzelnen Ländern in unterschiedlicher Ausprägung und Intensität verliefen (RUOPILA 2004). Wesentliche Determinanten dafür sind bauhistorische Strukturen der Vorkriegszeit, die jeweilige staatssozialistische Wohnungs- und Baupolitik, allgemein gekennzeichnet durch eine Vernachlässigung der innerstädtischen Altbausubstanz und die Errichtung neuer Plattenbauwohnungen in der städtischen Peripherie, sowie die unterschiedliche nationale Förderung des privaten Eigenheimbaus (STEINFÜHRER 2001, S. 213). Wohnstandortentscheidungen waren in der sozialistischen Ära in erster Linie eine Frage der wohnungspolitischen Zuteilungspraxis (WĘCŁAWOWICZ 1993, S. 16). Sozialer Status schlug sich daher weniger räumlich in der Wohnadresse als vielmehr in der Größe und Ausstattungsqualität der zugewiesenen Wohnung und in den Zugangsmöglichkeiten zu dem ausdifferenzierten Privilegiensystem der Mangelwirtschaften nieder (FRENCH 1995, S. 138f.). So entstand durch die bevorzugte Vergabe der Neubauwohnungen an junge Familien und beruflich aktive Bevölkerungsteile in der Regel eine deutliche demographische Segregation zwischen Bewohnern im Altbau und in neuen Großwohnsiedlungen, die sich in unterschiedlichen Alterstruk-

turen in Abhängigkeit vom Baualter niederschlug. Auch durch Belegungsrechte von volkswirtschaftlich wichtigen Betrieben kam es zu branchenspezifischen Segregationserscheinungen innerhalb des Stadtraumes (u.a. GERDES 2003; KAPPAHN 2002).

SZELENYI (1996, S. 304) weist nachdrücklich auf die kontroverse Bewertung des Ausmaßes der Segregation in sozialistischen Städten hin. Er betont, dass sozialräumliche Differenzierung als Fakt existierte und dass der „umverteilende Charakter der sozialistischen Wirtschaft Konsequenzen für die innerstädtische räumliche Organisation von sozialen Klassen, Beschäftigungs- und ethnischen Gruppen sowie ökonomischer, sozialer und kultureller Institutionen hatte“. Einig sind sich allerdings alle Autoren über fehlende soziale Polarisierungserscheinungen während der Sozialismusphase in den Städten des mittleren und östlichen Europas, auch wenn seit den späten 1980er Jahren zumindest in Budapest zunehmend Anzeichen einer „convergence“ mit westlichen Stadtentwicklungen zu beobachten waren (SZELENYI 1996, S. 302f.).

Auch die Entwicklungen im Umland der Städte wiesen regionale Unterschiede auf, waren aber quantitativ eher gering und fanden ihren Ausdruck vor allem in Form von Zweit- bzw. Freizeitwohnsiedlungen. Während in polnischen und ungarischen Großstädten bereits seit den 1980er Jahren Suburbanisierung zumindest in Ansätzen beobachtet werden konnte (JAKÓBCZYK-GRYSZKIEWICZ 2002; BERÉNYI 1997), beschränkte sich z.B. in den Unionsrepubliken der Sowjetunion die Bautätigkeit im Umland der Städte auf die Freizeitsiedlungen (Datschensiedlungen) für die saisonale Nutzung. Das hing vor allem mit der sowjetischen Siedlungs- und Wohnungspolitik zusammen, die einen gezielten Eigenheimbau an der städtischen Peripherie nicht zuließ, um damit Landschaftszersiedlung und individualisiertes Wohnen zu verhindern.

### ***Zwischen Modernisierungsthesen und Entwicklungspfadanalysen nach 1990***

Nach dem Zerfall der zentral gesteuerten Regulationsmechanismen entstanden in den Stadtregionen der Transformationsländer neue sozialräumliche Muster. Das Forschungsinteresse richtete sich dabei zunehmend auf Polarisierungsprozesse,

d.h. das Auseinanderdriften der Stadt in vom Niedergang betroffene soziale Problemräume einerseits und gesicherte, abgeschlossene elitäre Wohnkomplexe andererseits. Konsens besteht darin, dass die Privatisierung des Wohnungsbestandes, die allmähliche Herausbildung eines Wohnungsmarktes und die zunehmenden sozioökonomischen Unterschiede innerhalb der Gesellschaft sozial räumliche Differenzierungen der Wohnbevölkerung verstärkt haben (LEE u. STRUYK 1996; STRUYK u. ROMANIK 1995). Eine herausragende Rolle spielen in diesem Zusammenhang die national unterschiedlichen Privatisierungsmodelle, die sich maßgeblich auf die Geschwindigkeit von sozialräumlichen Differenzierungsprozessen auswirken (KOVÁCS u. WIESSNER 1999; BÜRKNER 2002; LOWE u. TSENKOVA 2003). Die polarisierenden Folgen der Inwertsetzung von Standorten nach Bewertungskriterien der Marktwirtschaft sind zu einem entscheidenden Faktor für die Dynamisierung innerstädtischer Strukturen in den postsozialistischen Städten geworden (BURDACK u. RUDOLPH 2001).

Kennzeichnend für den wissenschaftlichen Diskurs innerhalb der Stadtforschung der Transformationsländer ist nach wie vor die Frage nach der Anwendbarkeit vorhandener Begriffe, Theorien und Modelle aus der angloamerikanischen und westeuropäischen Forschungstradition, um sozialräumliche Differenzierungsprozesse im östlichen Europa zu erklären. Kam es zunächst zu einer Renaissance der Modernisierungstheorien (BURAWOY 1994) mit der These, dass die sozialräumlichen Differenzierungen in der postsozialistischen Stadt der gleichen Entwicklungslogik wie in der westeuropäischen folgen, zwar zeitversetzt und im Zeitraffertempo, aber im Prinzip doch nachholend, werden zunehmend individuelle, von den jeweiligen nationalen und regionalen Politiken, Ökonomien und Kulturen beeinflusste Wege betont (z.B. RUDOLPH 2001; ECKARDT 2005, S. 19). Dem entspricht der Begriff der Vielfalt der Moderne (EISENSTADT 2000), der von unterschiedlichen Varianten und Pfaden gesellschaftlicher Modernisierung ausgeht. Das Interesse richtet sich dabei besonders auch auf lokale Kulturen, Traditionen und Mentalitäten sowie historische Besonderheiten, die zu unterschiedlichen Ausprägungen sozialräumlicher Differenzierung führen (u.a. STENNING 1997). MATTHIESEN

(2001, S. 32) spricht in diesem Zusammenhang von „hybriden, nur scheinbar regellosen Mischformen von Tradition, Ost-Moderne und teilglobalisierten Anschlussfiguren“.

So erleben unter den Bedingungen der postsozialistischen Stadtentwicklung besonders einzelfallorientierte, ethnographische Arbeiten, die veränderte Bedeutungsstrukturen einer sich wandelnden Stadtkultur in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen stellen, eine deutliche Konjunktur (z.B. GDANIEC 2005). Gleichzeitig gewinnt die Erkenntnis an Bedeutung, dass die beobachteten Veränderungen nicht mehr vorrangig auf den Transformationsprozess zurückgeführt werden können, sondern vielmehr Teil globaler Veränderungen sind (z.B. ECKHARD 2005, S. 22). Im Spannungsfeld von globalen und lokalen Erklärungsperspektiven wird gefordert, Forschungsansätze auf der Makroebene (Strukturanalyse) und der Mikroebene (Handlungsanalyse) zu verknüpfen (STEINFÜHRER 2004; BÜRKNER 2002; S. 150; LENTZ 2002, S. 251). So können sowohl makrosoziologische Ansätze zu globalen ökonomischen Strukturveränderungen als auch mikrosoziologische Ansätze zu individuellen Wohnpräferenzen und lokalen Mentalitäten zur Erklärung des up- und downgrading von Wohnquartieren herangezogen werden. In der empirischen Umsetzung ist es jedoch oft schwierig, beide Ebenen konkret miteinander in Beziehung zu setzen. Diese Problematik ist letztendlich ein grundlegendes Thema der international vergleichenden Stadtforschung.

Für Stadtentwicklungsprozesse in den Ländern Ost- und Mitteleuropas liegt zwar seit Anfang der 1990er Jahre eine große Anzahl an Untersuchungen vor. Dabei handelt es sich jedoch vor allem um Einzelfallstudien zu den Entwicklungen in den Hauptstädten, die in Sammelbänden vorgestellt werden (z.B. ENYEDI u. KOVÁCS 2006; ECKHARDT 2005). Systematisch vergleichende Untersuchungen zu sozialräumlichen Differenzierungen innerhalb von Stadtregionen auf der Grundlage von spezifischen Analysekriterien sind nach wie vor kaum vorhanden (STEINFÜHRER 2004). Ausnahmen bilden Arbeiten, die sich mit einzelnen Quartierstypen beschäftigen. So liegen bereits mehrere praxisorientierte internationale Vergleichsstudien zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen vor (z.B. LIEBMANN u. RIETDORF 2001). Dabei

handelt es sich um Ergebnisse von EU-geförderten Projekten, die Handlungsansätze und Strategien zur Stabilisierung von Großsiedlungen beschreiben – z.B. RESTATE (Restructuring Large-scale Housing Estates in European Cities) und NEHOM (Neighbourhood Housing Models). Generell fehlt bei diesen Projekten jedoch die gesamtstädtische Perspektive.

### Themenfelder stadtreionaler Segregationsforschung

Lokale Auf- und Abwertungsprozesse sind unter anderem Ergebnis eines gesamtstädtischen Bewertungsprozesses, in dem unterschiedliche Standorte von den beteiligten Akteuren zueinander in Beziehung gesetzt werden. Es ist daher ein wichtiges Forschungsanliegen, auch die Zusammenhänge zwischen unterschiedlichen Stadtentwicklungsprozessen, die in der Regel isoliert von einander betrachtet werden, zu analysieren. Für die Stadtforschung in Mittel- und Osteuropa sind hier folgende Themenfelder zu nennen, die an die westeuropäische und angloamerikanische Forschungstraditionen anknüpfen und die einzelne Elemente einer integrierten Perspektive repräsentieren:

#### • *Gentrifizierung*

Die bauliche, funktionale und soziale Aufwertung vor allem innerstädtischer Wohngebiete wird in der *Gentrification*-Forschung sowohl unter ökonomischen, sozialen als auch kulturellen Aspekten thematisiert. Als Erklärung für den Austausch einer Sozialstatus niedrigeren durch eine Sozialstatus höhere Quartiersbevölkerung werden ökonomische Restrukturierungen auf der Makroebene wie Deindustrialisierung und Tertiärisierung sowie nachfrageorientierte Ansätze herangezogen. Auch in den Ländern Ost- und Mitteleuropas wird vor dem Hintergrund zunehmender sozioökonomischer Disparitäten von einem Bedeutungsgewinn der *Gentrification* ausgegangen. Gerade in den großen Städten gibt es eine zunehmende Nachfrage nach teurem Wohnraum, die das Angebot übersteigt. Insgesamt befindet sich die *Gentrification*-Forschung in post-sozialistischen Städten erst in einem Anfangsstadium. Dynamische Aufwertungsprozesse innenstadtnaher Wohnquartiere wurden bereits am Beispiel von Budapest (FÖLDI 2006; KOVÁCS 1998), Vilnius (STANDL u. KRUPICKAITE 2004), Prag (SYKORA 1996), St. Petersburg (RUDOLPH u. LENTZ 1999;

RUDOLPH u. AXIONOW 2003) und Moskau (GDANIEC 2005) untersucht.

#### • *Gated communities und bewachte Wohnkomplexe*

Privat verwaltete, bewachte und geschlossene Wohnformen mit sozial relativ homogener Bewohnerschaft werden als Manifestationen von Privatisierung und Fragmentierung betrachtet (GLASZE 2003). Für die Stadtentwicklung bedeutet die private Selbstverwaltung der Wohnkomplexe eine Substitution der öffentlichen Gemeinden und damit eine institutionelle Festigung sozialer Unterschiede. Geschlossene bewachte Wohnkomplexe werden von privaten Investoren vor allem für Haushalte mit höherem Einkommen konzipiert und ermöglichen den Nachfragern so eine freiwillige soziale Abgrenzung. Untersuchungen zu diesem Siedlungstyp bilden damit ähnlich wie *Gentrification*-Studien ein Pendant zur aktuellen Armutsforschung im Rahmen der Polarisierungsdebatte. In den Transformationsstaaten haben die wirtschaftsliberale Politik und eine gering ausgeprägte staatliche Regulation im Bereich der Stadtentwicklungsplanung für private Investitionen auf dem Immobilienmarkt große Spielräume geschaffen. Vor dem Hintergrund eines verstärkten Sicherheitsbedürfnisses sind im mittleren und östlichen Europa in den letzten Jahren verstärkt geschlossene Wohnkomplexe errichtet worden, die sich jedoch hinsichtlich ihrer Bauform, Lage und dem Grad der Geschlossenheit deutlich unterscheiden. Die Ausbreitung dieses Phänomens wurde u. a. bereits für Moskau (LENTZ 2005; LENTZ u. LINDNER 2003), Warschau (WERTH 2005; GLASZE u. PÜTZ 2004) und Sofia (STOJANOW u. a. 2004) dargestellt.

#### • *Downgrading von Quartieren*

Unter diesen Themenkomplex fällt die zunehmende Konzentration sozialer Problemlagen, die eine sich verstärkende Abwärtsentwicklung infolge zunehmender Vernachlässigung, fehlender Investitionen und sozialer Isolation eines Wohnquartiers entstehen lässt (u.a. HÄUSERMANN 2001; O'LOUGHLIN u. FRIEDRICH 1996). Die Frage nach Abwärtsprozessen in Ost- und Mitteleuropa betrifft in besonderem Maße sozialistische Großwohnsiedlungen sowie zentrumsnahe Altbauviertel der vorigen Jahrhundertwende. So wird in fast allen postsozialistischen Ländern der Imagewandel der



Wohngebiete der sozialistischen Ära als eines ihrer spezifischen Probleme thematisiert (MLÁDEK 1997; MAIER 1997; BEREY 1997), auch wenn diese Quartiere häufig noch stabile und persistente soziale Strukturen aufweisen. Neben dem Einfluss der nationalen Wohnungspolitik wird in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung von kulturellen Wertzuweisungen an Wohnquartiere im Rahmen der Segregationsforschung deutlich.

#### • Wohnsuburbanisierung

Intraregionale Bedeutungsverschiebungen zwischen der Stadt und ihrem Umland werden überwiegend unter demographisch-quantitativen Aspekten beleuchtet. Gleichzeitig wirken die Mobilitätsprozesse immer auch sozial selektiv. Mit der Liberalisierung der Siedlungs- und Wohnungspolitik in den 1990er Jahren hat in der Regel auch das Umland der Transformationsstädte eine erhebliche Entwicklungsdynamik erfahren (BERÉNYI 1997; JAKÓBCZYK-GRYSZKIEWICZ 2002). Dabei beeinflusst die jeweilige Siedlungs- und Wohnungspolitik das Ausmaß und die Ausprägung der Stadt-Umland-Wanderung. Das breite Spektrum von alten und neuen Ansiedlungen in Form von suburbanen Villenvierteln, Wohnparks, alten und neuen Zweitwohnsitzgebieten und dem mit geringen finanziellen Mitteln betriebenen privaten Hausbau im Stadtumland deutet an, dass ein sehr differenzierender Blick auf den suburbanen Raum der Transformationsstädte erforderlich ist.

#### Sozialräumliche Differenzierung in ausgewählten Stadtregionen Mittel- und Osteuropas

Im Folgenden werden sozialräumliche Veränderungen am Beispiel von St. Petersburg, Vilnius, Sofia, Budapest und Leipzig vorgestellt, die (Haupt-)Stadtregionen sehr unterschiedlicher Größenordnungen repräsentieren (Abb. 1). Dabei handelt es sich mit Ausnahme der kontinuierlich wachsenden Metropole Sofia um demographisch schrumpfende bzw. stagnierende Städte, die aber auf Grund des Nachholbedürfnisses im Bereich der Wohnversorgung trotz rückläufiger Einwohnerzahlen angespannte Wohnungsmärkte aufweisen. Eine gemeinsame Grundlage der stadtstrukturellen Entwicklung ist in allen Beispielregionen die Überlagerung folgender drei prägender historischer Stadtentwicklungsphasen: die Zeit vor dem Zweiten Welt-

krieg bzw. vor der Revolution 1917 (St. Petersburg), die sozialistische Phase von 1945 bis etwa 1990 und die dynamischen Prozesse, die in den 1990er Jahren eingeleitet wurden (WĘCŁAWOWICZ

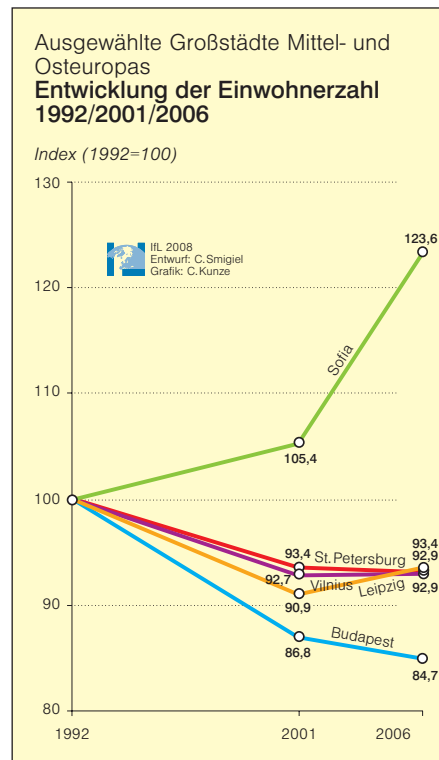


Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Metropolen Mittel- und Osteuropas

Quelle: Budapest Statistical Yearbook (1992, 2001, 2006), [http://portal.ksh.hu/portal/page?\\_pageid=38,425557&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://portal.ksh.hu/portal/page?_pageid=38,425557&_dad=portal&_schema=PORTAL); <http://www.leipzig.de/de/business/wistandort/zahlen/bevoelkerung/stand/>; FSGS 1993, 2002, 2007; Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausios miesto savivaldybės gyventojai ir bustai, S. 112; National Statistical Institute Sofia 2006

1997, S. 81; MATTHIESEN 2001, S. 32). Dabei veranschaulichen die Städte eine relativ breite Varianz sozialräumlicher Prozesse, die auf den Einfluss nationaler Rahmenbedingungen (wie u.a. Wohnungs- und Vermögenspolitik, Strukturen des Wohnungsmarktes, Ökonomie) sowie auf regionale und lokale Kontexte (Struktur des Wohnungsbestandes, sozialräumliche und symbolische Differenzierungsmuster, Kommunalpolitik) zurückzuführen sind. Der Fokus dieser Gegenüberstellung liegt auf strukturellen Faktoren: Nach kurzen Hinweisen auf die nationalen Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik sowie die ökonomische und demographische Entwicklung in der Stadtregion werden grundlegende sozialräumliche Strukturen und Prozesse innerhalb der Stadtregion dargestellt, die sich nicht zuletzt in der Ausdifferenzierung der Immobilienpreise widerspiegeln.

#### Leipzig: Mietermarkt und Trend zur Reurbanisierung

In den neuen deutschen Bundesländern hat die Rückgabe des volkseigenen Baubestandes an die Alteigentümer dazu geführt, dass sich im Vergleich zu anderen Transformationsländern, in denen Massenprivatisierungen durchgeführt wurden, ein breiter Mietwohnungsmarkt ausgebildet hat. Dabei weitete sich das Angebot an modernen Wohnungen im Zuge umfangreicher Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, begünstigt durch Steuersonderabschreibungen und staatliche Subventionen, bis Ende der 1990er Jahre stark aus. Bei gleichzeitiger demographischer Schrumpfung insbesondere durch Abwanderung ins Umland und in westdeutsche Regionen sind für die ostdeutsche Stadtentwicklung Mietermärkte mit großen Überangeboten auf dem Wohnungsmarkt und hohe Leerstände seit Mitte der 1990er Jahre ein charakteristisches Merkmal.

Die Stadt Leipzig (2006: 507.000 Ew.) ist nach starken Einwohnerverlusten in den 1990er Jahren – sie verlor ca. 100.000 Einwohner – seit 2000 eine der fünf demographischen Wachstumsinseln in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. Nach dem Auslaufen der Stadt-Umland-Wanderung basieren die Bevölkerungsgewinne überwiegend aus einem Zuzug aus Sachsen und anderen ostdeutschen Regionen (HERFERT 2007).

Die Stadtstruktur wird noch heute im starken Maße durch die Expansionsphase der Gründerjahre geprägt. Der Anteil dieser Baupoeche am Leipziger Wohnungsbestand liegt bei etwa einem Drittel. Seit 1990 sind mehr als 75 % der stark sanierungsbedürftigen Altbausubstanz modernisiert worden. Die gründerzeitlichen Arbeiterviertel Leipzigs liegen in unmittelbarer Nähe zu früheren innerstädtischen Industriestandorten, die westlich und östlich der Stadtmitte konzentriert waren. In diesen Quartieren sind heute eine ausgeprägte Leerstandsproblematik und zum Teil anhaltende Einwohnerverluste prägend. Die entsprechenden Wohnungsmarktsegmente werden nach wie vor von Niedrigpreisen bestimmt. Punktuell sind kleine Stabilitätsinseln zu beobachten. Der Ausländeranteil in Leipzig ist zwar mit 6 % (2006) insgesamt sehr gering, in einigen einfacheren Gründerzeitquartieren im Leipziger Osten sind aber punktuell deutlich erhöhte Anteile von Migrantenhaushalten (bis 12 %) feststellbar.



Abb. 2: Einwohnerentwicklung der Leipziger Ortsteile 2000-2005  
Quelle: Amt für Wahlen und Statistik Leipzig

Die baulich hochwertigeren, bürgerlichen Gründerzeitgebiete repräsentieren nach drastischen Einwohnerverlusten bis Mitte der 1990er Jahre die Quartiere mit den stärksten Einwohnerzuwächsen und haben besonders für jüngere Einwohner deutlich an Attraktivität gewonnen (Abb. 2). Trotz der gesamtstädtisch weiterhin bestehenden Leerstandsproblematik sind in diesen am stärksten nachgefragten Vierteln erste Verknappungstendenzen feststellbar. Die zum Teil gentrificationähnlichen Prozesse lassen allerdings keine Verdrängung erkennen (WIEST u. ZISCHNER 2006): Vor allem Studenten, aber auch Familien haben hier als neue Bewohner an Bedeutung gewonnen. Auslöser für deutliche Wanderungsgewinne in den innenstadtnahen Bereichen sind vor allem in einem gewandelten Verhalten der Nachfrager und einer entsprechenden Förderung innerstädtischen Wohnens durch die Stadtentwicklungspolitik seit Ende der 1990er Jahre zu sehen (WIEST 2005).

Im Gegensatz dazu sind die Großwohnsiedlungen an der städtischen Per-

pherie trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen und der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung weiterhin von Abwanderung und Leerstand betroffen. Mit Strategien zum Abriss und zur Entdichtung wird in Verbindung mit einem attraktivitätssteigernden Stadtumbau eine Stabilisierung dieser Quartiere angestrebt (HEINIG u. WIESSNER 2005, S. 107).

Das Umland hat nach einer starken Suburbanisierungswelle Mitte der 1990er Jahre seine Bedeutung als bevorzugter Wohnstandort verloren. Der für wenige Jahre demographisch prosperierende suburbane Raum ist mit Ausnahme einiger unmittelbar an die Stadt angrenzender Gemeinden von demographischen Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet. Entscheidend dafür dürfte im Rahmen des demographischen Wandels zum einen der Wegfall der Steuerabschreibung für Kapitalanleger im Mietwohnungsbau und der Eigenheimzulage, der partielle Wegfall der Pendlerpauschale sowie die Abnahme

der jungen Familienhaushalte – der potenziellen Suburbaniten – sein. Zum anderen wirken zunehmend Bleibefaktoren in der Stadt wie die Abschwächung des Wohnleitbildes vom freistehenden Einfamilienhaus im Grünen (BRÜHL 2005) in Verbindung mit der wachsenden Attraktivität urbanen Wohnens, der Kostenanstieg des suburbanen Wohnens, der Werteverfall von Wohnimmobilien im peripheren Umland und die zunehmende Ungewissheit der zukünftigen Lebensverhältnisse (HERFERT 2007). Einige peripher gelegene suburbane Wohnparks mit mehrgeschossigen Wohnhäusern entwickeln sich aufgrund von wachsendem Leerstand und sozialer Segregation bereits heute zu Problemgebieten (HERFERT 2003).

Generell besteht in Leipzig zwischen den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten und Wohnquartieren ein Kampf um die Mieter, der weitere Segregationstendenzen vorantreibt. Lagemerkmale und Images von Wohnquartieren haben dabei einen zunehmenden Einfluss auf Wohnstandortsentscheidungen gewonnen. Auf Grund der sozialen Selektivität der Umzugsbewegungen verstärken sich die Unterschiede zwischen einzelnen Wohnquartierstypen. Ein sozial abgeschlossenes Wohnen wie z.B. in Form von *gated communities* erscheint in der Stadtregion jedoch auch in Zukunft wenig wahrscheinlich, da die Stadt nicht durch extreme soziale Gegensätze bestimmt wird und andere regionale Wohnpräferenzen zu vermuten sind.

### St. Petersburg: Elitäre Enklaven und heterogene Muster

In sowjetischer Zeit stellte das Wohnungsproblem eine der fundamentalen sozialen Fragen in Leningrad (seit 1991 St. Petersburg) dar. Die der Stadt nach der Revolution 1917 zugewiesene Funktion als eines der größten sowjetischen Industrie- und Forschungszentren löste einen ununterbrochenen Zuwanderungsstrom und damit einen sehr rasch anwachsenden Wohnraumbedarf aus, dem man zunächst mit der Enteignung der großen Wohnungen wohlhabender Schichten im historischen Zentrum und ihrer Umwandlung in Gemeinschaftswohnungen für eine Vielzahl an Familien zu begegnen versuchte. Noch heute leben in den zentralen Stadtteilen mehr als 12 % aller Haushalte in den so genannten Kommunalki mit gemeinsamer Küche und Sanitärtrakt. Obwohl es auch in so-



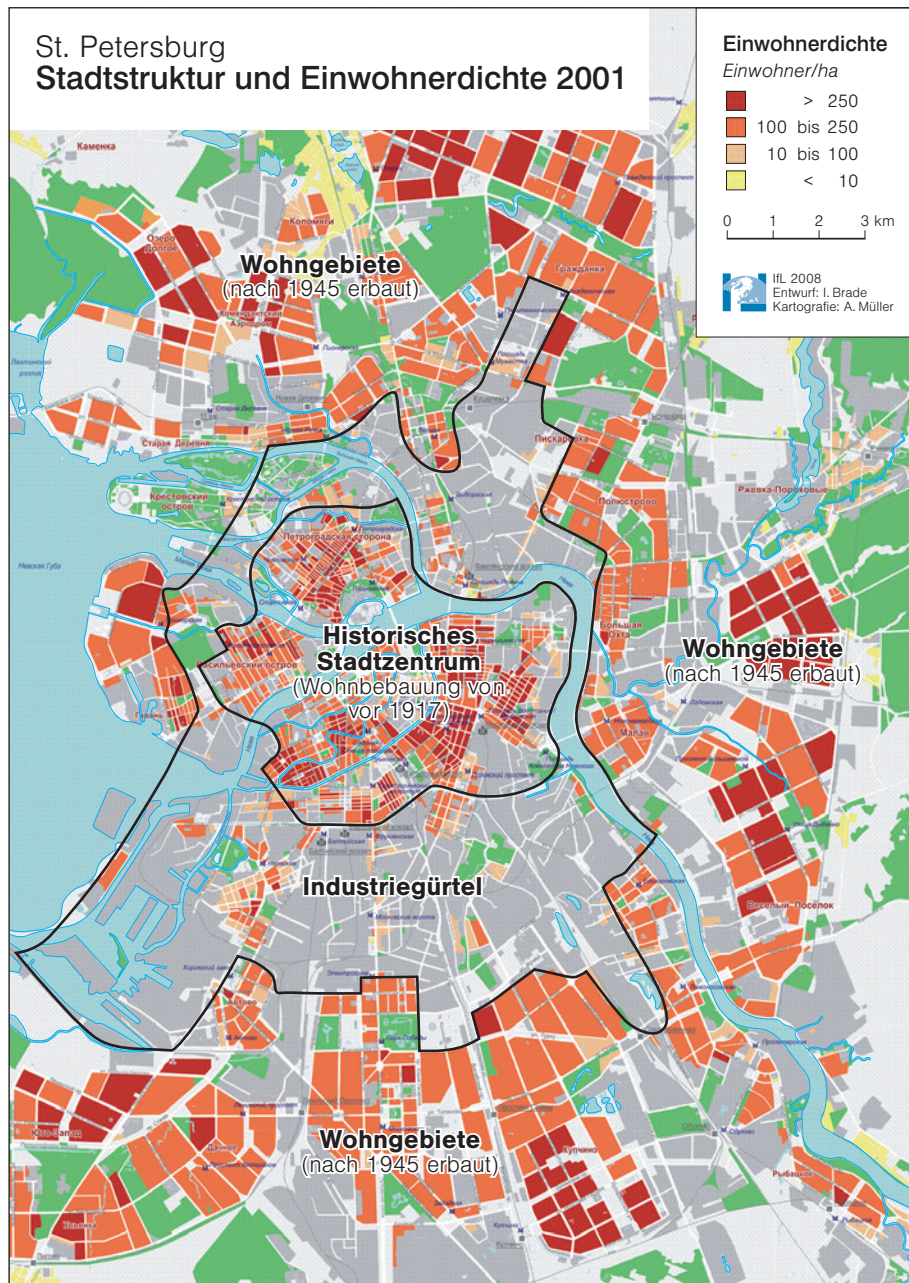


Abb. 3: Stadtstruktur und Einwohnerdichte von St. Petersburg  
Quelle: Historic and Geographical Atlas of St.-Petersburg. <http://www.niipg.ru/atlas/Atlas300.html>

zialistischer Zeit bevorzugte Wohnlagen gab, war insgesamt eine sozialräumliche Durchmischung kennzeichnend für das sowjetische Leningrad. Mit der Entstaatlichung der Wohnraumversorgung (1990 noch ca. 87 %) und dem Entstehen eines Wohnungsmarktes begannen sich neue sozialräumliche Strukturmuster abzubilden. Die Privatisierung von Wohnraum durch die Überschreibung des Nutzungsrechtes an der eigengenutzten Wohnung lediglich gegen eine geringe Gebühr verzögerte zunächst die Entmischung sozialer Strukturen.

Seit Beginn der 2000er Jahre sind eine Zunahme der Mobilität und deutliche Segregationserscheinungen auszumachen. In St. Petersburg (2006: 4,6

Mio. Ew.) hat sich jedoch bisher kaum eine Wohngegend eindeutig als elitäres Wohngebiet separiert. Exklusives Wohnen beschränkt sich gegenwärtig vor allem auf die hochwertigen Wohnungen des früheren Großbürgertums im innerstädtischen Bereich (Bebauung 19. Jahrhundert), wo sich die prestigeträchtigen Adressen der neuen postsowjetischen Eliten herausgebildet haben. Dort und entlang der südlichen Ausfallmagistrale in Richtung Moskau (stalinzeitliche Bebauung) beginnen sich einzelne Häuser, teilweise auch nur Wohnungsaufgänge oder einzelne Etagen in Wohnhäusern, durch qualitativ hochwertige Sanierung und entsprechende Sicherheitsmaßnahmen von ihrem unmittelbaren Umfeld

abzugrenzen (RUDOLPH u. LENTZ 1999). Elitäre Enklaven sind auf den parkähnlichen Nawa-Inseln entstanden, die bisher als Naherholungsgebiet dienten und seit Beginn der 2000er Jahre mit Apartment- und Einfamilienhäusern vorrangig als *gated communities* bebaut werden.

Um das historische Stadtzentrum wurde ringförmig ein breiter Industriegürtel angelegt, der vor allem in den 1930er und in den Nachkriegsjahren verstärkt wurde (Abb. 3). Insbesondere ab Ende der 1950er Jahre dominierte die Errichtung von Großwohnsiedlungen die Stadtentwicklung, die konzentrisch um diesen Gürtel herum angelegt wurden, teilweise sogar zwischen den Industriebetrieben. Vor allem diese, durch starke Umweltbelastungen gekennzeichneten Wohngebiete bilden heute die wesentlichen Problemgebiete der Stadt. Die sozialistische Wohnbebauung erfordert jedoch eine differenzierte Betrachtung: Sind die so genannten Chruschtschowki der 1950er und 1960er Jahre meist in einem schlechten baulichen Zustand, weisen die später errichteten Wohnquartiere eine bessere Qualität und stabilere soziale Strukturen auf. Ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität dieser Siedlungen ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Vor allem in den Großwohnsiedlungen in den weniger umweltbelasteten Stadtbezirken des Süd- und Nordwestens wird auch in den kommenden Jahren mit einer Persistenz der sozialen Strukturen zu rechnen sein.

Auffällige sozialräumliche Differenzierungsprozesse sind im suburbanen Umland, insbesondere im Westen der Stadt, entlang der südlichen und ganz besonders der nördlichen Küstenregion am Finnischen Meerbusen sowie im Norden Richtung der karelischen Landenge zu verzeichnen. Die Datschen- bzw. Sommergrundstücke sind traditionell fester Bestandteil des saisonalen städtischen Wohnens in Russland und unterlagen in sowjetischer Zeit ebenfalls der staatlichen Vergabe. Nach der Liberalisierung zu Beginn der 1990er Jahre setzten sehr schnell eine starke flächenhafte Zersiedlung des suburbanen Raumes und eine deutliche soziale Entmischung ein, die sich auf der einen Seite in großzügig angelegten und gesicherten, ganzjährig nutzbaren Einfamilienhaus- und Villenkomplexen und auf der anderen Seite in Grundstücken mit vorrangiger Wirtschaftsfunktion und Holzbauten mit minimiertem Komfort darstellt.

Das heißt, soziale Aufwertungen im Sinn von *Gentrification* erfolgen im St. Petersburger historischen Wohnungsbestand bisher nur punktuell. Die neuen innerstädtischen Wohngebiete sowie flächenhaft die neuen Siedlungen im suburbanen Raum zeigen Ansätze eines elitären, sozial ausschließenden Wohnens. Die Plattenbausiedlungen der Sowjetzeit weisen als typische Wohngebiete der Mittelschichten einen relativ hohen Grad an Persistenz auf.

### **Sofia: Eigentümermarkt zwischen Beharrung und Dynamik**

Im Gegensatz zu allen anderen sozialistischen Ländern existierte in Bulgarien bereits in der Ära der zentralen Planwirtschaft ein Eigentümermarkt, der unter staatlicher Kontrolle stand und stark subventioniert wurde. So lag der Anteil der Wohnungseigentümer bereits Ende der 1980er Jahre bei 84 % (ELBERS u. TSENKOVA 2003, S. 113).

Die Hauptstadt Sofia (2006: 1,2 Mio. Ew.) war eine vor allem durch den Zuzug aus ländlichen Regionen stark wachsende Metropole, deren Einwohnerzahl zwischen 1944 und 1989 um das Zweieinhalbfache gestiegen ist (BOGDANOW 2005, S. 127). Der hohe Eigentümeranteil (86 %, 2002), die damit in Zusammenhang stehende geringe Anzahl an frei verfügbaren Mietwohnungen sowie die starke Eigentumsbindung und Sesshaftigkeit der Bevölkerung sind neben der allgemeinen ökonomischen Krise der 1990er Jahre die wesentlichen Gründe dafür, dass sozialräumliche Differenzierungsprozesse in diesem Zeitraum nur schleppend in Gang kamen und soziale Unterschiede innerhalb eines Gebäudes oft größer waren als zwischen Stadtvierteln. Mittlerweile hat sich diese Situation geändert. Seit dem Jahr 2000 ist in Bulgarien ein allgemeiner Immobilienboom zu konstatieren, der mit dem Neubau von Wohnanlagen, Apartments und Einfamilienhäusern einhergeht. Hintergründe dieses Booms sind ein ausgeprägter Wohnraumangel, eine wachsende Zahl zahlungskräftiger Kunden und günstige Einkaufspreise bei relativ überdurchschnittlichem Wertzuwachs. Zunehmend kaufen ausländische Investoren bzw. Exilbulgaren Mehrfamilienhäuser in sehr guter Wohnlage auf – zum großen Teil direkt von den ehemaligen Wohnungsbesitzern, die aufgrund des Wegfalls der staatlichen Subventionen nicht mehr in der Lage sind, Erhal-

tungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die wachsenden Kosten für den Erhalt von Eigentum führen vor allem für einkommensschwächere Eigentümer zu Veräußerungszwängen und forcieren so den Prozess sozialer Segregation. Diese Entwicklungen verstärken das bereits in vorsozialistischer Zeit vorhandene Südnordgefälle der sozialräumlichen Struktur Sofias, das sich ebenfalls in der sozialistischen Ära erhalten hat. Als bevorzugt gelten demnach vor allem Quartiere im zentrumsnahen Bereich (z.B. Lozenec) und im südlichen Bereich der Agglomeration in Richtung des landschaftlich attraktiven Witoscha-Naturparks. Die nördlicheren und periphereren Stadtgebiete sind zum Teil durch große Industriegebiete und eine geringere Umweltqualität gekennzeichnet (z.B. Kremikowci) und daher als Wohnstandorte weniger gefragt.

Insbesondere der südlich gelegene Stadtbezirk Vitoša hat im Vergleich mit dem übrigen Stadtgebiet in den vergangenen fünf Jahren eine erhebliche Aufwer-

tung in Form von Wohnungsneubau und Zuzug von einkommensstarken Bevölkerungsschichten erfahren (Abb. 4). Auf der anderen Seite wächst aufgrund fehlender staatlich subventionierter Erhaltungsmaßnahmen der Anteil der unbewohnbaren und verfallenen Bausubstanz im gesamten Stadtgebiet dramatisch an. Es entstehen stark sanierungsbedürftige Zonen, in denen sich besonders einkommensschwache Minderheiten konzentrieren, die sich verlassene Wohnblocks informell aneignen.

Probleme der Marginalisierung beziehen sich in Sofia besonders auf die Situation der Romahaushalte, deren offizieller Anteil an der Stadtbevölkerung bereits bei 10 % liegt und stetig ansteigt (SOFIA MUNICIPALITY 2001).

Etwa 60 % der Einwohner leben in Großwohnsiedlungen, vorrangig in Eigentumswohnungen. Vor allem die zwischen 1960 und 1970 errichteten Großwohnsiedlungen weisen auf Grund ihres Alters zunehmend bauliche Mängel auf. Das Fehlen von Konzepten zur Woh-

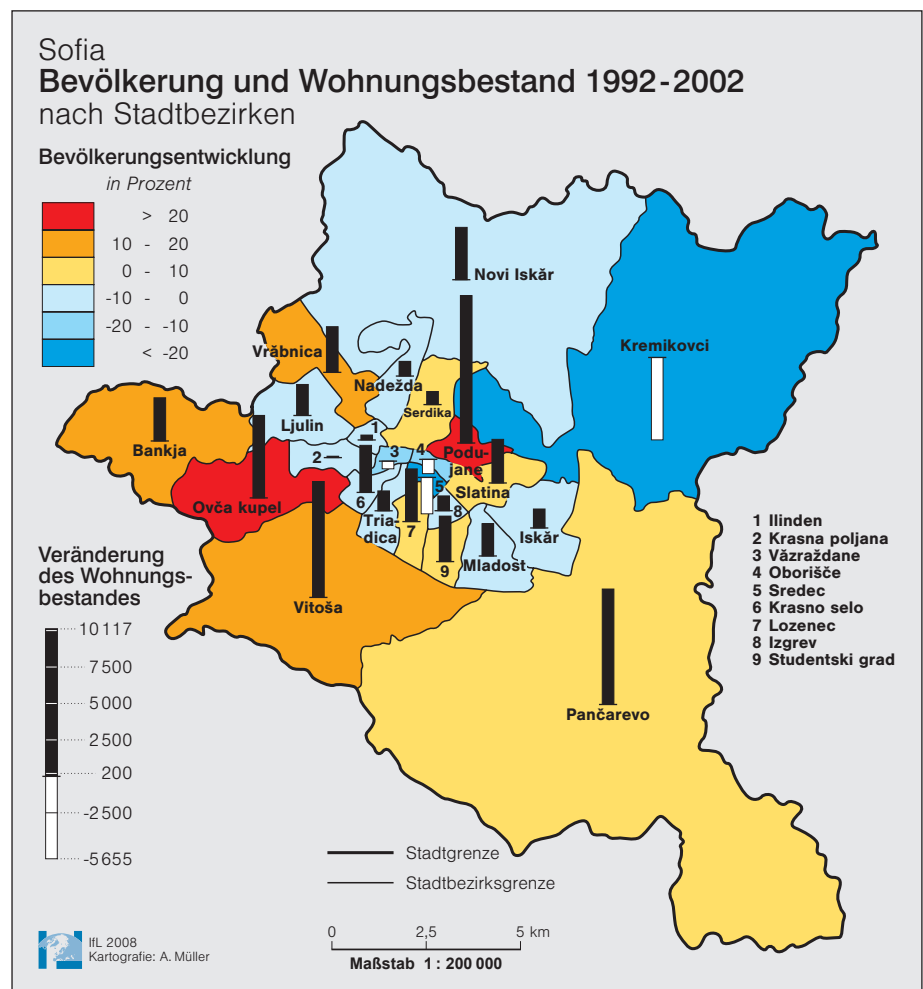


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung und Veränderung des Wohnungsbestandes in Sofia zwischen 1992 und 2002

Quelle: National Statistical Institute 2003



nungskreditierung, Sanierung und zur sozialen Wohnungspolitik erweist sich besonders für diesen Siedlungstyp als problematisch und könnte zunehmend zum Wegzug besser verdienender Haushalte und zum Niedergang der Siedlungen führen. Generell sind die Perspektiven der sozialistischen Großsiedlungen stark von ihrer Lage zu Grünanlagen und zum Stadtzentrum abhängig.

Der suburbane Raum hat Einwohnergewinne zu verzeichnen, die gleichzeitig deutliche sozialräumliche Differenzierungsmuster aufweisen. Charakteristisch für die aktuelle Entwicklung am südlichen Stadtrand und im suburbanen Raum ist der enorme Zuwachs an Einfamilienhäusern und neuen Siedlungen, in denen sich die neuen Reichen Sofias ansiedeln. In diesem Bereich befinden sich auch zahlreiche, z.T. sehr großflächige *gated communities*.

Die Pole der sozialräumlichen Differenzierung in Sofia werden bestimmt durch die bevorzugten Wohnorte der neuen Reichen, die sich in den Villenvierteln der Vorkriegszeit (Stadtbezirke Bankja und Vitoša) befinden, und die illegalen Siedlungen der Romafamilien. Dazwischen existiert eine sehr breite Bevölkerungsschicht, die sich auf Grund fehlender Wahlmöglichkeiten und Eigentumsbindung relativ immobil verhält und bislang für relativ persistente Strukturen im Stadtraum sorgt. Der zunehmende Veräußerungsdruck auf die einkommensschwächeren Eigentümer und die damit einhergehende Ausbildung eines Marktes werden jedoch zu zunehmenden sozialräumlichen Differenzierungen in der Stadtregion führen (BOGDANOW 2006, S. 133).

### **Budapest: Ausgeprägte Suburbanisierung und Polarisierung**

Da in Ungarn marktwirtschaftliche Prozesse in gewissem Grade bereits vor 1990 wirksam waren, sind sozialräumliche Differenzierungen in Budapest (2007: 1,7 Mio. Ew.) schon vor dem politischen Systemwechsel stärker ausgeprägt gewesen. Traditionelle sozialräumliche Unterschiede, die sich weiter verstärkt haben, bestehen zwischen der baulich repräsentativeren, sozialstatushöheren westlichen Budaer Seite und den früheren Arbeitergebieten im südöstlichen Teil der Stadt, in denen baulicher Verfall und Abwanderung prägend sind (KOVÁCS 2006b, S. 46). Dabei ist der umfangreiche gründerzeitliche Baubestand, auf

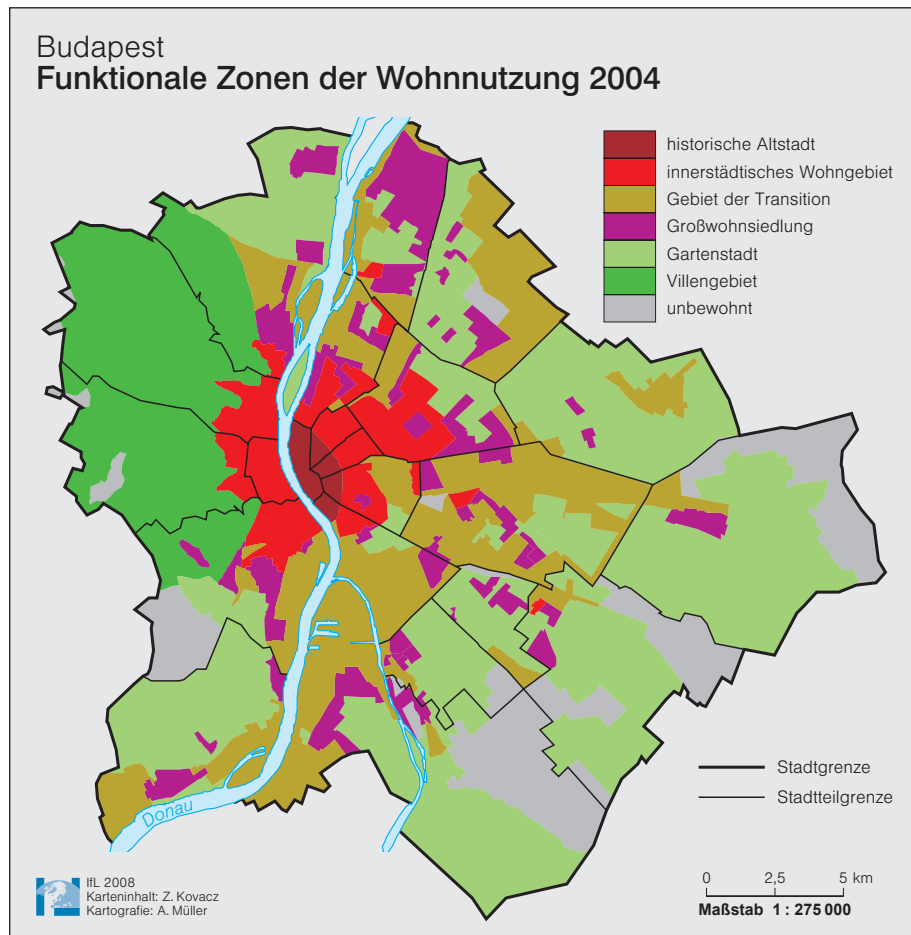


Abb. 5: Funktionale Zonen der Wohnnutzung in Budapest  
Quelle: Kovács 2006b

den etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes entfällt, ein charakteristisches Merkmal der Budapester Stadtstruktur (Abb. 5).

Dieser gründerzeitliche Gürtel ist durch die umfangreiche Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten ins Umland, von starken Überalterungstendenzen geprägt. In den Jahren zwischen 1990 und 2007 hat Budapest rund 400.000 Einwohner verloren, wobei 40 % des Bevölkerungsverlustes auf die Suburbanisierung und 60 % auf die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen sind (DONNER 2006, S. 93).

Vor diesem Hintergrund haben besonders das historische Zentrum und die citynahen Wohnquartiere unter den negativen Folgen der starken Einwohnerverluste gelitten. Die inneren Quartiere werden durch anhaltenden baulichen Niedergang, Tendenzen sozialer Segregation und kleinräumige Aufwertung geprägt. Vor allem in den traditionellen Arbeiterquartieren bestimmen baulicher Verfall und die Abwanderung jüngerer, ökonomisch gesicherter Haushalte die Entwicklung (KOVÁCS 2006b, S. 53).

Teilweise befinden sich hier ethnische Enklaven, die von Romahaushalten dominiert werden (z.B. Josefváros). In Teilräumen, in denen durch staatliche und private Investitionen Neubau- und Sanierungsprojekte initiiert wurden, ist es kleinräumig zu einem rapiden Bevölkerungsaustausch gekommen und sind Ansätze einer baulichen und sozialen Aufwertung zu erkennen (DONNER 2006, S. 192; FÖLDI 2006; KOVÁCS 2006b, S. 63). Die überraschende Tatsache, dass Aufwertungsprozesse zum Teil bevorzugt dort stattfinden, wo der Anteil der kommunalen Wohnungsbestände und damit der einkommensschwächsten Haushalte am höchsten ist, ist auf eine engagierte Stadtentwicklungspolitik der zuständigen Bezirke zurückzuführen. Die derzeitigen Sanierungsaktivitäten decken jedoch nur einen Bruchteil des erforderlichen Sanierungsbedarfs des umfangreichen Altbaubestandes. Ein Grund für die schleppende Sanierungstätigkeit sind, wie in den meisten Stadtregionen Mittel- und Osteuropas, die kleinteiligen Einzeleigentümerstrukturen. Eine Besonderheit in Budapest bilden die umfangreichen administrativen Zustän-

digkeiten der Bezirke, die zu einer eigenständigen und z.T. sehr unterschiedlichen Kommunal- und Wohnungspolitik auf Bezirksebene und dadurch zu unterschiedlichen Ausprägungen im Stadterneuerungsprozess führen.

Innerhalb des weiteren Stadtgebiets zählen traditionell besonders die Budaer Berge mit den großzügigen, historischen Villen zu den bevorzugten Adressen. Hier konzentrieren sich auch einige der nach 1990 errichteten neuen Wohnparks mit exklusiv ausgestatteten Wohnungen in abgeschlossenen Arealen (*gated communities*). Innerhalb Budapests waren bis 2002 in relativ kurzer Zeit etwa 50 geschlossene Wohnanlagen dieser Art entstanden (KOVÁCS 2006a). Eine ganz andere Entwicklung zeigen die Großwohnsiedlungen der sozialistischen Ära, auf die knapp die Hälfte des städtischen Wohnungsbestandes entfällt. Dieses Wohnungsmarktsegment verzeichnet seit dem politischen Systemwechsel fortwährende Bewohner- und Imageverluste und ist von Abwertungsprozessen bedroht. Zwischen 1990 und 2001 lagen die Bewohnerverluste bei ca. 15 %. Da in diesen Bereichen Sanierungsmaßnahmen bisher nicht stattgefunden haben und Programme zur Revitalisierung fehlen, ist ein weiteres downgrading zu befürchten (KOVÁCS 2006a).

Die selektive Mobilität hat auch im Umland zu deutlich sozial differenzierten Strukturen geführt. Die bevorzugten neuen Einfamilienhaussiedlungen befinden sich hauptsächlich in den nördlich und westlich von Budapest gelegenen industriefernen Berg- und Hügellandschaften. Besonders in diesen Gemeinden ließ der Zuzug vor allem junger Familien aus mittleren und höheren Schichten die Einwohnerzahl und Bautätigkeit während der 1990er Jahre stark ansteigen.

In den südlichen Umlandgemeinden waren dagegen die Einwohnerzuwächse und die Bautätigkeit geringer. Auf diesen preisgünstigeren Märkten im suburbanen Raum treten verstärkt einkommensschwächere Haushalte als Zuzugs- und Nachfragergruppen auf. Insgesamt ist in Budapest bisher noch keine Trendumkehr zur Reurbanisierung und nur eine geringe Abschwächung der Abwanderung ins Umland zu erkennen. Die inselhafte Aufwertung der innerstädtischen Bereiche wird in den baulich gehobeneren Teilräumen vor allem durch ausländische Investoren und die Nachfrage einer neuen, wohlhabenden

Mittelschicht aus dem europäischen Ausland getragen. In den früheren Arbeitergebieten sind die Sanierungsaktivitäten der Bezirke entscheidende Faktoren der Revitalisierung.

### ***Vilnius: Ansätze einer sozialen und ethnischen Segregation***

Vilnius (2006: 550.000 Ew.) etablierte sich in den 1960er Jahren als das Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum Sowjetlitauens. Vor allem in den 1970er und 1980er Jahren wurden neun standardisierte Großwohnsiedlungen für die wachsende Einwohnerzahl zunächst relativ zentrumsnah, später überwiegend am nordwestlichen Stadtrand erbaut, in denen bald zwei Drittel der neuen Stadtbevölkerung wohnte. In den 1990er Jahren war die Einwohnerentwicklung dagegen lange Zeit negativ. Eine Trendumkehr zeichnet sich etwa seit 2000 ab.

Die sozialräumlichen Strukturen in Vilnius zeigen bis heute wesentliche Merkmale der aus der Sowjetzeit ererbten Verteilung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Stadtraum. Ein Grund dafür liegt in der weit unter den Marktpreisen vollzogenen Massenprivatisierung von Wohnungen begründet, die seit 1991 durchgeführt wurde. Der Wohnungsmarkt in Vilnius wird heute vor allem zum Erwerb von Wohneigentum genutzt. Nur noch 1,4 % aller Wohnungen befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand (VOLKSZÄHLUNG 2001). Auch der Wohnungsneubau überwiegend durch Privatpersonen dient vor allem dem eigenen Bedarf und nicht der Vermietung an Dritte. Trotz der Verbesserung der Wohnflächenversorgung von durchschnittlich 16 m<sup>2</sup> im Jahr 1990 auf 24 m<sup>2</sup> im Jahr 2005 (Tab. 1) übersteigt die Wohnungsnachfrage in allen Preissegmenten nach wie vor das Angebot. Gleichzeitig zeichnen sich seit 1991 sozialräumliche Entmischungsprozesse in

Abhängigkeit von der baulichen Qualität in den Wohnvierteln ab.

Die sozialräumliche Struktur der Stadtregion Vilnius ist dabei durch ein Nord-Süd-Gefälle gekennzeichnet (Abb. 6). Eine symbolische Trennlinie bildet die in O-W-Richtung verlaufende Eisenbahnlinie und die Straße zwischen Kaunas und Polock. Die von der Bevölkerung bevorzugten nördlichen Stadtteile werden sowohl von Großwohnsiedlungen mit einem intakten Wohnungsbestand und einer gut ausgebauten Infrastruktur als auch von neuen Wohnsiedlungen mit Einfamilienhaus- und mehrgeschos-sigem Wohnungsbau geprägt. Die dortige Bevölkerung zeichnet sich durch einen hohen Ausbildungsgrad und ein relativ geringes Durchschnittsalter aus. Die baulich am stärksten degradierten Wohnquartiere befinden sich dagegen südlich der zentralen Stadtteile entlang der Eisenbahnlinie vorrangig mit gründerzeitlicher Bebauung. Hier konzentrieren sich ältere, geringer qualifizierte Bevölkerungsgruppen, zumeist Angehörige ethnischer Minderheiten. Da diese Stadtteile jedoch relativ zentrumsnah gelegen sind, werden erste Ansätze von *Gentrification* registriert. Ein besonderes Beispiel stellt in diesem Zusammenhang der an die Altstadt angrenzende Stadtteil Uzupis dar. Bereits in den frühen 1980er Jahren besetzten nach und nach vor allem Künstler den leer stehenden, sehr preisgünstigen Wohnraum. Seit Ende der 1990er Jahre ist ein auffälliger Zuzug ökonomisch besser gestellter Haushalte und Familien zu beobachten, der Merkmale eines *Gentrificationprozesses* aufweist (STANDL u. KRUPICKAITĖ 2004).

Die meisten Bewohner von Vilnius sind nach dem 2. Weltkrieg aus unterschiedlichen Regionen der Sowjetunion, aber vor allem aus der damaligen Russischen Sowjetrepublik, in die Stadt gezogen. Aufgrund der zentralstaatlichen

### **Ausgewählte Großstädte Mittel- und Osteuropas Strukturen der Wohnraumversorgung 2004**

	Budapest	Leipzig	Petersburg	Sofia	Vilnius
Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand (%)	80	12	57	94	97
Wohnfläche pro Kopf (m <sup>2</sup> )	35	41	22	17	24

Tab. 1: Strukturen der Wohnraumversorgung in ausgewählten Großstädten des mittleren und östlichen Europa

Quellen: Leipzig: Microzensus 2005; Budapest: Daten 2005, Hungarian Central Statistical Office. [www.mikrocensus.hu](http://www.mikrocensus.hu); Vilnius: Regional-Data-Base 2005 (<http://www.stat.gov.lt>), Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausios miesto savivaldybės gyventojai ir bustai, S. 114; St. Petersburg: [www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond](http://www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond), Goskomstat Rossii (2006); Sofia: National Statistical Institute 2006 (unveröffentlichtes Material)

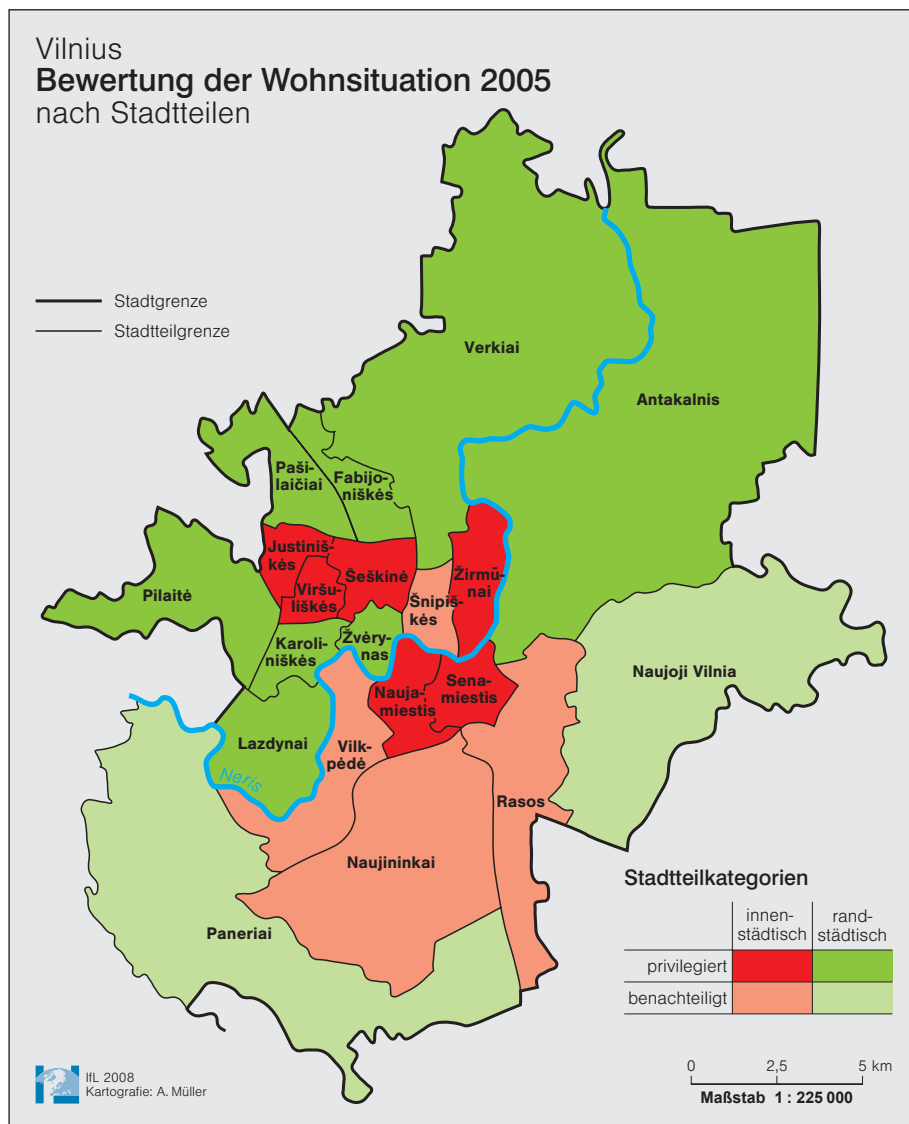


Abb. 6: Bewertung der Wohnsituation in den Stadtteilen von Vilnius 2005  
Quelle: LENKEVICIUTE 2006, S. 416

Wohnraumvergabe konnte entsprechend den sozialistischen Leitlinien eine soziale und ethnische Segregation weitgehend vermieden werden. Heute leben in Vilnius 57,8 % Staatsbürger litauischer, 19 % polnischer, 14 % russischer und 4 % weißrussischer Herkunft. Neben einer bereits bestehenden ethnischen Differenzierung deutet sich zunehmend auch eine soziale Differenzierung innerhalb des Stadtraumes an: Der Anteil geringer qualifizierter Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem Sozialstatus, aber auch der Anteil von Bewohnern nichtlitauischer Herkunft ist im südlichen Drittel der Stadt und besonders in den Stadtvierteln mit qualitativ schlechter Bausubstanz (Holzhäuser ohne zentrale Wasser- und Wärmeversorgung) erhöht. Bewohner mit höherem Sozialstatus beziehen häufig die nach 1990 neu errichteten Mehrfamilienhäuser. Zu den qualitativ als höherwertig wahrgenommenen Wohnvier-

teln gehört in Vilnius auch ein großer Teil der sozialistischen Plattenbauviertel (LENKEVICIUTE 2006, S. 257).

Die bisher nachweisbaren Entmischungsprozesse sind insgesamt deutlich sichtbar zwischen der Stadt und ihrem Umland. Neben Angehörigen der neuen Oberschicht der Hauptstadt lässt sich verstärkt die obere Mittelschicht in den suburbanen Wohngebieten nieder.

Im Umlandkreis von Vilnius ist insbesondere seit der zweiten Hälfte der 1980er Jahre ein leichter Wanderungsgewinn zu verzeichnen, der als Beginn eines Suburbanisierungsprozesses interpretiert werden kann.

#### Ausblick: Vergleichende Segregationsforschung in MOE-Stadtregionen

Grundsätzlich sind in allen betrachteten Beispielstädten seit 1990 sozialräumliche Entmischungsprozesse zu beobachten.

Segregationsverstärkend wirkt in erster Linie die soziale Ausdifferenzierung der Stadtgesellschaft mit zunehmenden Diskrepanzen zwischen Armut und Reichtum. Dieser Prozess ist am deutlichsten sichtbar in St. Petersburg, dagegen vergleichsweise moderat in Leipzig.

Diese gesellschaftlichen Polarisierungstendenzen finden einen zunehmenden räumlichen Niederschlag, der in einzelnen Marktsegmenten und städtischen Teilräumen rasch voranschreitet. So leistet u.a. die Tatsache, dass staatliche Neubauprojekte in mittel- und osteuropäischen Städten weitgehend fehlen und sich privatwirtschaftlicher Wohnungsneubau vorrangig im hochwertigen Preissegment konzentriert, sozialen Abgrenzungsprozessen Vorschub. Durch relativ große Diskrepanzen zwischen den Preisen für neue Wohnimmobilien und den Einkommen der Bevölkerung können häufig nur obere Einkommensgruppen am Markt teilnehmen. So setzen die besser gestellten Schichten als Nachfrager des neu entstandenen Wohnraums im suburbanen Raum und in geschlossenen Wohnkomplexen Umzugsketten in Gang, die nach und nach sozialräumliche Differenzierungen nach sich ziehen.

Auch die ethnische Zusammensetzung der Stadtbevölkerung schlägt sich meist in charakteristischen sozialräumlichen Stadtstrukturen mit zunehmenden Entmischungstendenzen nieder. Dabei ist allerdings eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Migranten und ethnischen Gruppen und ihrer Integration in den Arbeitsmarkt erforderlich. Eine Besonderheit stellt in vielen Städten des mittleren und östlichen Europas die Situation der Romabevölkerung dar, deren Lebensweise sich stark von der Hauptbevölkerung unterscheidet und die mit erheblichen sozialen Problemen wie Armut und Arbeitslosigkeit verbunden ist. So repräsentieren Romahaushalte in Sofia und Budapest eine ethnische Gruppe, die im starken Maß von Marginalisierung betroffen ist.

Segregationsabschwächend wirkt in den mitteleuropäischen Stadtregionen die Tatsache, dass der Schwerpunkt der Wohnungspolitik auf der Eigentumsbildung lag. Durch Massenprivatisierungen ist der Mietwohnungssektor in den Städten mit Ausnahme Leipzigs quantitativ relativ gering. Hohe Quoten an selbst genutztem Privateigentum wirken sich dämpfend auf sozial selektive Umzugsprozesse aus. In St. Petersburg dagegen



beschleunigte der Privatisierungsprozess aufgrund der Spezifik des Privatisierungsmodells und unkontrollierter Wohnortregistration eher die soziale Entmischung. Gleichzeitig erschweren große und sozial sehr heterogene Eigentümergemeinschaften Entscheidungsprozesse und die Finanzierung notwendiger Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Auch der in fast allen ehemals sozialistischen Metropolregionen mehr oder weniger ausgeprägte Wohnraummangel und geringe ökonomische Handlungsspielräume der Bewohner wirken sich eher dämpfend auf das sozial selektive Umzugsverhalten aus. Bei Wohnstandortentscheidungen unter den Bedingungen von Nachfrageüberhängen, wie sie in den Metropolen Mittel- und Osteuropas die Regel sind, dominieren eher harte Faktoren wie Wohnungsgröße und Bauqualität. Lage-merkmale und das Image von Quartieren gewinnen aber zunehmend an Bedeutung. Leipzig mit deutlichen Angebotsüberhängen auf einem Mietermarkt stellt im Rahmen dieses Städtevergleichs ein atypisches Beispiel dar. So hat die intensive Umzugsmobilität in Leipzig zwar beschleunigte sozialräumliche Entmischungsprozesse zur Folge, gleichzeitig unterliegen hier aber einkommensschwächere Haushalte auf Grund des geringen Mietpreisniveaus weniger Restriktionen.

Neben den Bedingungen des Wohnungsmarktes ist der Einfluss der lokalen Politik auf die sozialräumliche Segregation in der Stadtregion von zentraler Bedeutung. Extrem unterschiedliche Voraussetzungen bestehen zum Beispiel zwischen einer durch starke Zuzüge und vor dem Hintergrund einer deregulierten Planungskultur ungeplant wachsenden Stadt wie in Sofia, einer demographisch leicht wachsenden Stadt wie Leipzig mit einer regulierenden und gesamtstädtischen Entwicklungsplanung sowie einer dezentralen Verwaltungsstruktur mit unterschiedlichen Planungskonzepten für unterschiedliche Bezirke wie in Budapest. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang nicht zuletzt das jeweilige Verhältnis zwischen der Stadt und ihrem Umland. Bei aller Individualität der sehr unterschiedlichen vorgestellten Fallbeispiele lassen sich dennoch einige gemeinsame Entwicklungstrends erkennen:

Abgeschlossene und überwachte Wohnkomplexe sowohl in Form neuer suburbaner Wohnformen als auch un-

terschiedlichster innerstädtischer Wohnprojekte repräsentieren einen neuen post-sozialistischen Raumtypus. In fast allen betrachteten Stadtregionen mit Ausnahme von Leipzig hat diese Wohnform erheblich an Bedeutung gewonnen. Besonders stark ausgeprägt ist diese Entwicklung in St. Petersburg und Sofia. Dabei ist im Einzelfall zu klären, welche unterschiedlichen gesellschaftlichen und kulturellen Werthaltungen – wie z.B. das Abgrenzungsbedürfnis bestimmter Schichten oder das Sicherheitsbedürfnis – hinter der regional unterschiedlich ausgeprägten Entwicklung dieser Wohnform stehen.

*Gentrification*-Prozesse im Sinn einer starken baulichen Aufwertung in Kombination mit dem Zuzug einkommensstarker und hoch qualifizierter Bevölkerungsschichten in die innenstadtnahen Bereiche sind in den betrachteten Städten eher punktuell zu beobachten. Als ein Hemmnis für die Revitalisierung des historischen Altbaubestandes sind die Massenprivatisierungen und zum Teil auch fehlende öffentliche Fördergelder zu sehen. Gleichzeitig ist die Nachfrage der einkommensstärksten Schichten Ost- und Mitteleuropas vor allem auf neu entstandene Wohnkomplexe und Einfamilienhäuser ausgerichtet. Eine Ausnahme bildet der Wohnungsmarkt Leipzig, wo die Restitution des Altbaubestandes zusammen mit der staatlichen Förderpolitik mittlerweile eine nahezu flächendeckende bauliche Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete hervorgerufen hat.

Die baulich homogenen Großwohnsiedlungen, deren Bedeutung als Wohnstandort in den einzelnen Städten von unterschiedlichem Gewicht ist, sind teilweise und in Abhängigkeit von der Bauqualität sowie der Lage der Siedlung von einem downgrading bedroht. Dies zeigt sich unter entspannteren Wohnungsmarktbedingungen wie in Leipzig und teilweise auch in Budapest sehr viel deutlicher als unter den Bedingungen stark angespannter Märkte wie in Vilnius, St. Petersburg und Sofia (Abb. 7).

Wohnideale in mittel- und osteuropäischen Städten werden stark vom eigenen Haus im Grünen dominiert. Der Suburbanisierungsprozess ist in Budapest am weitesten vorangeschritten. Nur in der Stadtregion Leipzig ist eine Abkehr von diesem Wohnmodell und eine wachsende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnformen zu erkennen. Hier stellt sich die

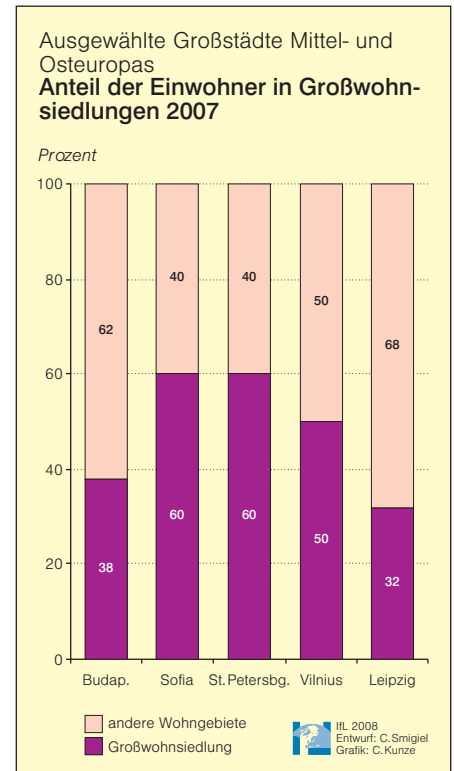


Abb. 7: Anteil der Bevölkerung in Großwohnsiedlungen in ausgewählten Großstädten des mittleren und östlichen Europa

Quellen: Leipzig: Monitoringbericht 2007; St. Petersburg: [www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond](http://www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond), Budapest: Daten 2007, Hungarian Central Stat. Office, [www.mikrocenzus.hu](http://www.mikrocenzus.hu); Vilnius: Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausios miesto savivaldybės gyventojai ir bustai, S. 114, Sofia: National Statistical Institute 2006 (unveröffentlichtes Material)

Frage, inwieweit sich entsprechende Trends in Richtung urbanes Wohnen in mittel- und osteuropäischen Städten unter Umständen in Zukunft durchsetzen bzw. ob die Präferenzen auch langfristig auf das Wohnen in Suburbia ausgerichtet sein werden.

Die wesentliche Aufgabe der vergleichenden Segregationsforschung liegt im Erkennen langfristiger sozialräumlicher Differenzierungsprozesse und der damit verbundenen gesellschaftlichen Problemsituationen. Im Mittelpunkt steht die Frage nach dem Ausmaß und dem gesellschaftlichen Umgang mit sozialer Ungleichheit und kultureller Vielfalt. So manifestieren sich in den jeweiligen Ausprägungen des up- und downgradings von Stadträumen unterschiedliche soziale Distinktionsformen. In der vergleichenden Segregationsforschung mittelosteuropäischer Städte fehlen jedoch bislang neben der systematischen Darstellung sozialstruktureller Merkmale der Nachfragerseite auch Erkenntnisse über die gesellschaftliche Produktion von Images städtischer Teilräume. In engem Zusammenhang damit stehen Fragen

nach dem gesellschaftlichen Wertewandel und dem während der sozialistischen Ära unterdrückten Streben, den sozialen Status über die Wohnadresse auszudrücken. Vor allem die neuen geschlossenen Wohnparks symbolisieren diesen Wandel postsozialistischer Stadtgesellschaften besonders deutlich. Aber auch das Anknüpfen an die vorsozialistische Bebauung und deren architektonische Stile spielt im Bild der ost- und mitteleuropäischen Metropolen und deren Planungskultur eine besondere Rolle. In diesem Zusammenhang stehen international vergleichende Analysen zum Einfluss kommunaler Akteure sowie staatlicher und nichtstaatlicher Eigentümer von Wohnimmobilien auf sozialräumliche Differenzierungsprozesse in mittel- und osteuropäischen Stadtregionen noch aus.

## Literatur

- ANDRUSZ, G.D. (1984): Housing and urban development in the USSR. London.
- BATER, J. (1980): The Soviet city: Ideal and reality. London.
- BERÉNYI (1997): Auswirkungen der Suburbanisierung auf die Stadtentwicklung von Budapest. In: KOVÁCS, Z. u. R. WIESSNER (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa (= Münchener Geographische Hefte Nr. 76). Passau, S. 259-267.
- BEREY, K. (1997): Utopia and reality – the example of two housing estates in Budapest. In: Münchener Geographische Hefte 76, S. 203-216.
- BOGDANOW, L. (2006): Eigentumsrechte und Wohnungsbau in Sofia. In: KLINGAN, K. u. I. KAPPERT (Hrsg.): Sprung in die Stadt, S. 126-133.
- BRÜHL, H. et al. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difub- Berichte zur Stadtforschung 41. Berlin.
- BÜRKNER, H.-J. (2002): Transformation of housing markets and household strategies in Romanian cities. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie 16 (1), S. 149-162.
- BURAWOY, M. (1994): The end of the Sovietology and the renaissance of modernization theory. In: Contemporary Sociology 21 (6), S. 774-784.
- BURDACK, J. u. R. RUDOLPH (2001): Postsozialistische Stadtentwicklungen zwischen nachholender Modernisierung und eigenem Weg. In: Geographica Helvetica 56, (4), S. 261-273.
- DANGSCHAT, J. (1987): Sociospatial disparities in a socialist city: The case of Warsaw at the end of the 1970s'. In: International Journal of Urban and Regional research 11 (1), S. 37-60.
- DITCHEV, I. (2006): Sofia, fluide Stadt. In: KLINGAN, K. u. I. KAPPERT (Hrsg.): Sprung in die Stadt, S. 126-133.
- DONNER, Ch. (2006): Wohnungspolitik in Mitteleuropa. Wien.
- ECKARDT, F. (2005): Paths of urban transformation (= The European City in Transition 5). Frankfurt a. M., S. 15-24.
- EISENSTADT, S.N. (2000): Die Vielfalt der Moderne. Weilerswist.
- ELBERS, A. u. S. TSENKOVA (2003): Housing a 'Nation of home owners' – Reforms in Bulgaria. In: LOWE, S. u. S. TSENKOVA (eds.): Housing change in East and Central Europe: Integration of Fragmentation. Aldershot, S. 3-21.
- ENYEDI, G. u. Z. KOVÁCS (2006): Social change and social sustainability in historical urban centres. The case of central Europe. Pécs.
- FÖLDI, S. (2006): Neighbourhood Dynamics in Inner-Budapest. A realistic approach. (= Netherlands Geographical Studies 350).
- FRENCH, R. A. (1995): Plans, pragmatism and people. The legacy of Soviet planning for today's cities. Pittsburgh University of Pittsburgh Press.
- FRENCH, R. A. u. F.E.I. HAMILTON (eds.) (1979): The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy. Chichester.
- FSGS (Federalnaya Sluzhba Gosudarstvennoi Statistiki): Chislennost nasele-nia Rossiskoi Federacii po gorodam, poselkam gorodskogo tipa I raionam 1993, 1994, ... 2007. Moskva.
- GERDES, J. (2003): „Benachteiligte Stadt-teile“ in der Hansestadt Rostock. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, S. 187-199.
- GDANIEC, C. (2005): Kommunalka und Penthouse. Stadt und Stadtgesellschaft im postsowjetischen Moskau (= Zeit-horizonte Bd. 10). Münster.
- GLASZE, G. u. R. PÜTZ (2004): Varsovie – Logement sécurisé: un marché en hausse. In: Revue urbanisme 337, S. 61-63.
- GLASZE, G. (2003): Bewachte Wohnkom-plexe und die europäische Stadt. In: Geographica Helvetica 4, S. 286-292.
- GOSKOMSTAT ROSSII (2006): Regiony Ros-sii 2005 (Die Regionen Russlands). Moskau.
- HÄUSSERMANN, H. (2001): Marginalisie-rung als Folge sozialräumlichen Wan-dels in der Großstadt. In: GESEMANN, F. (Hrsg.): Migration und Integration in Berlin. Opladen, S. 63-88.
- HEINIG, S. u. R. WIESSNER (2005): Woh-nen in Leipzig – Von grauen Stadt-vierteln zu lebendigen Wohnquar-tieren. In: SCHMIDT, H., G. MAYER, D. WIKTORIN, S. TZSCHASCHEL u. J. BLENK (Hrsg.): Der Leipzig Atlas. Leipzig, S. 104-107.
- HERFERT, G. (2003): Zwischen Gentrifica-tion und Abwärtsspirale. Sozialräum-liche Differenzierung in Wohnquar-tieren sächsischer Großstadtregionen Ende der 1990er Jahre. In: Raumfor-schung und Raumordnung, Heft 3, S. 170-184.
- HERFERT, G. (2007): Regionale Polarisie-rung der demographischen Entwick-lung in Ostdeutschland – Gleichwer-tigkeit der Lebensverhältnisse? In: Raumforschung und Raumordnung 65, Heft 5, S. 435-455.
- JAKÓBCZYK-GRYSZKIEWICZ, J. (2002): Model of development of suburban zones. The example of major Polish agglomerations. In: European Spatial Research and Policy 9, Heft 1, S. 41-51.
- KAPPAHN, A. (2002): Das arme Berlin – Sozialräumliche Polarisierung, Ar-mutskonzentration und Ausgrenzung in den 1990er Jahren. Opladen.
- KOVÁCS, Z. (1998): Ghettoization or gen-trification? Post-socialist scenarios for Budapest. In: Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 13, pp. 63-81.
- KOVÁCS, Z. u. R. WIESSNER (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der inner-städtischen Wohnquartiere im Trans-formationsprozeß. (= Beiträge zur Re-gionalen Geographie 48). Leipzig.
- KOVÁCS, Z. (2006a): Population and hous-ing dynamics in Budapest metropoli-tan region after 1990 (draft paper). (<http://www.eukn.org/binaries/hungary/bulk/research/2006/5/hungary-tx-population-and-housing-dynamics-in-budapest-metropolitan-reg.>)
- KOVÁCS, Z. (2006b): Social and economic transformation of historical Districts in Budapest. In: ENYEDI, G. u. Z. KOVÁCS (eds.) (2006): Social changes and social sustainability in historical ur-ban centres – The case of central Eu-rope. Pécs, S. 39-64.
- LADÁNYI, J. (1989): Changing patterns of residential segregation in Budapest.

- International Journal of Urban and Regional Research 13, S. 555-572.
- LEE, L. u. R. STRUYK (1996): Residential mobility in Moscow during the transition. In: International journal of urban and regional research 20 (4), S. 656-670.
- LENKEVICIUTE, J. (2006): Vilnius im Wandel. Wohnsegregation in einer ostmitteleuropäischen Hauptstadt. Berlin.
- LENTZ, S. (2002): Zur kulturgeographischen Interpretation aktueller Stadtentwicklungsprozesse in Moskau. In: HÖHMANN, H.-H. (Hrsg.): Wirtschaft und Kultur im Transformationsprozess. (= Analysen zur Kultur und Gesellschaft im östlichen Europa 11). Bremen.
- LENTZ, S. (2005): More gates, less community? Guarded housing in Russia. In: GLASZE, G., Ch. WEBSTER u. K. FRANTZ (eds.): Private Cities. Global and Local Perspectives. (Routledge Studies in Human Geography 13). London, New York, S. 206-221.
- LIEBMANN, H. u. W. RIETDORF (2001): Großsiedlungen in Ostmitteleuropa zwischen Gestern und Morgen. In: Europa Regional, Heft 2, S. 78-88.
- LOWE, S. u. S. TSENKOVA (2003): Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation. Aldershot.
- MAIER, K. (1997): Problems of housing estates and the case of Prague. In: Münchener Geographische Hefte 76, S. 231-244.
- MATTHIESEN, U. (2001): Stadtentwicklung im östlichen Europa. Einführung in die Tagung der Sektion Stadt- und Regionalsoziologie der DGS am 11./12. Mai 2001 am IRS, Erkner.
- MLÁDEK, J. (1997): Großwohnsiedlung Bratislava-Petrzalka. Entwicklung und demographische Situation. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Beiträge zur Regionalen Geographie, Bd. 45, S. 83-91.
- O'LOUGHLIN, J. u. J. FRIEDRICHS (eds.) (1996): Social polarization in post-industrial metropolises. Berlin, New York.
- OSWALD, I. u. V. VORONKOW (2002): Der Sieg des Informellen. Verschränkung formeller und informeller Raumentwicklungsprozesse in St. Petersburg. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie 16 (1), S. 134-148.
- RUOPPILA, S. (2004): Processes of Residential Differentiation in Socialist Cities Literature review on the cases of Budapest, Prague, Tallinn and Warsaw. (= European Journal of Spatial Development No. 9).
- RUDOLPH, R. u. K. AXIONOW (2003): St. Petersburg – Postsowjetische Aufwertung von Stadtquartieren. In: Geographische Rundschau, Heft 12, S. 42-48.
- RUDOLPH, R. u. S. LENTZ (1999): Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau. In: Europa Regional, Heft 2, S. 27-40.
- SOFIA MUNICIPALITY (2001): <http://www.sofia.bg>.
- STANDL, H. u. D. KRUPICKAITE (2004): Gentrification in Vilnius (Lithuania) – the example of Uzupis. In: Europa Regional, Heft 1, S. 42-51.
- STEINFÜHRER, A. (2001): Wandel und Persistenz innerstädtischer Segregationsmuster in Ostmitteleuropa. In: Europa Regional, Heft 9, S. 212-222.
- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation – vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- STENNING, A.C. (1997): Economic restructuring and local change in the Russian Federation. In: BRADSHAW, M. (ed.): Geography and transition in the post-Soviet republics. New York.
- STOJANOW, P., Ch. GANEV u. K. FRANZ (2004): Privatizirano na obshchestvenoto prostranstvo kato nova tendencia v gradskoto razvitiie (Privatization of Public Space as a New Trend in Urban Development). In: STOJANOV, P., M. BATSHVAROV u. A. DERMENDZHIEV (Hrsg.): Socialna i kulturna geografija, S. 149-170.
- STRUYK, R. u. C. ROMANIK (1995): Brief communications: Background and news analysis. Residential Mobility in Selected Russian Cities: An Assessment of Survey Results. In: Post-Soviet Geography 36 (1), S. 58-66.
- SZELENYI, I. (1996): Cities under socialism – and after. In: ANDRUSZ, G. et al. (eds.): Cities after socialism. Urban and regional change and conflict in post-socialist cities. Oxford, S. 286-317.
- WEŁCŁAWOWICZ, G. (1997): The changing socio-spatial patterns in Polish cities. In: Münchener Geographische Hefte 76, S. 75-82.
- WEŁCŁAWOWICZ, G. (1993): Die sozialräumliche Struktur Warschaus – Ausgangslage und postkommunistische Umgestaltung. Institut für Stadt und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften (ISR-Forschungsberichte 8).
- WERTH, H. (2005): Transformation zur geschlossenen Stadt – geschlossene Wohnkomplexe in Polens Hauptstadt Warschau. In: Europa Regional, Heft 4, S. 155-161.
- WIEST, K. (2005): Reurbanisierung als Mainstream der ostdeutschen Stadtentwicklung? Wohnungsmarkt und Planungspolitik in sächsischen Großstädten. In: RaumPlanung, S. 177-182.
- WIEST, K. u. R. ZISCHNER (2006): Aufwertung innerstädtischer Altbaugebiete in den neuen Bundesländern – Prozesse und Entwicklungspfade. In: Archiv für Kommunalwissenschaften, Heft 1, S. 99-121.

Dr. ISOLDE BRADE  
 Dr. GÜNTHER HERFERT  
 Dr. KARIN WIEST  
 Leibniz-Institut für Länderkunde  
 Schongauerstraße 9  
 04329 Leipzig  
[i\\_brade@ifl-leipzig.de](mailto:i_brade@ifl-leipzig.de)  
[g\\_herfert@ifl-leipzig.de](mailto:g_herfert@ifl-leipzig.de)  
[k\\_wiest@ifl-leipzig.de](mailto:k_wiest@ifl-leipzig.de)